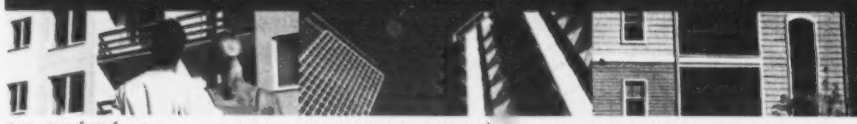
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Figure 1

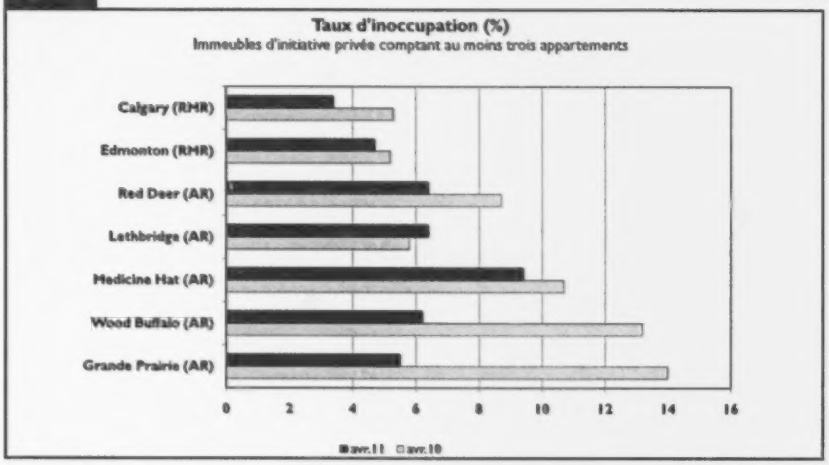
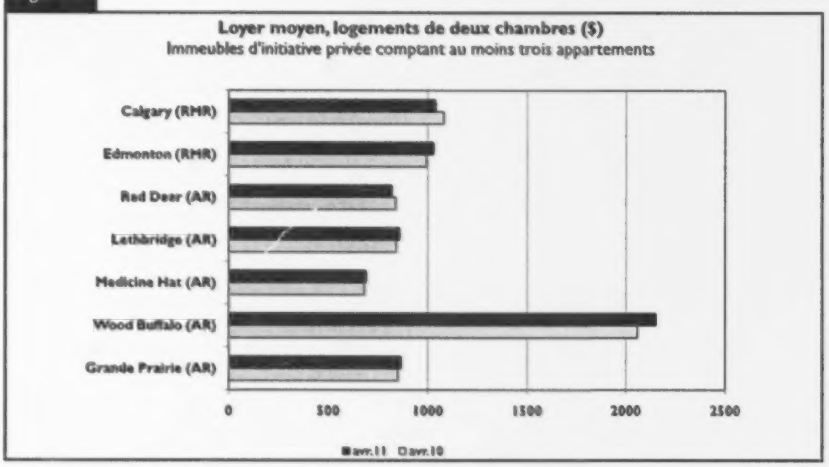


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Faits saillants

- Dans les centres urbains de l'Alberta, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué : il est passé de 6 % en avril 2010 à 4,7 % un an plus tard.
- Au printemps 2011, le taux d'inoccupation était compris entre 3,4 % à Calgary et 22,1 % à Sylvan Lake.
- Le taux d'inoccupation des appartements est descendu à 3,4 % dans la région de Calgary, tandis qu'il est resté relativement stable à Edmonton (4,7 %).
- En Alberta, les appartements locatifs se louaient en moyenne 941 $ par mois en avril, comparativement à 937 $ au même mois l'an dernier. Comme cela avait été le cas en 2010, Wood Buffalo affichait le loyer mensuel moyen le plus élevé (2 020 $) parmi tous les centres urbains de la province, et Medicine Hat enregistrait le plus bas (659 $).

Le taux d'inoccupation des appartements diminue sur la plupart des marchés locatifs de l'Alberta

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en avril 2011 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation[1] se situait à 4,7 % dans les centres urbains[2] de l'Alberta, alors qu'il était de 6,0 % un an plus tôt. Ce taux a diminué d'une année sur l'autre dans 10 des 17 marchés visés par l'Enquête, en raison surtout de la progression de l'emploi et des récents gains au chapitre de la migration internationale.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est replié en regard de son niveau correspondant de 2010 et est passé de 5,3 à 3,4 % – le plus bas taux d'inoccupation des centres urbains de la province. Dans la RMR d'Edmonton, il est demeuré relativement stable, puisqu'il s'est établi à 4,7 %, alors qu'il s'élevait à 5,2 % en avril 2010. Le raffermissement de l'activité économique, en particulier dans le secteur énergétique, a amélioré les conditions sur le marché du travail des deux RMR. La création d'emplois s'est donc accélérée, et elle a attiré des migrants et renforcé la demande de logements locatifs.

Même si les taux d'inoccupation ont régressé d'une année sur l'autre, le loyer moyen des appartements locatifs de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun[3] est demeuré essentiellement le même à Calgary, puisque certains propriétaires bailleurs ont choisi de ne pas augmenter les loyers afin de réduire le nombre d'unités vacantes. Globalement, on a assisté à une diminution d'une année sur l'autre dans la RMR. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a baissé de 42 $: il est passé de 1 082 $, en avril 2010, à 1 040 $, à pareil mois en 2011. Ce dernier loyer est le plus faible relevé à Calgary depuis le printemps 2007.

Dans la RMR d'Edmonton, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun est demeuré quasi inchangé, ce qui est normal vu que le taux d'inoccupation était relativement stable. Il s'est établi à 1 029 $ en avril 2011; c'est 35 $ de plus que les 994 $ déclarés un an auparavant, mais une somme toujours inférieure à la moyenne de 1 059 $ enregistrée en avril 2009.

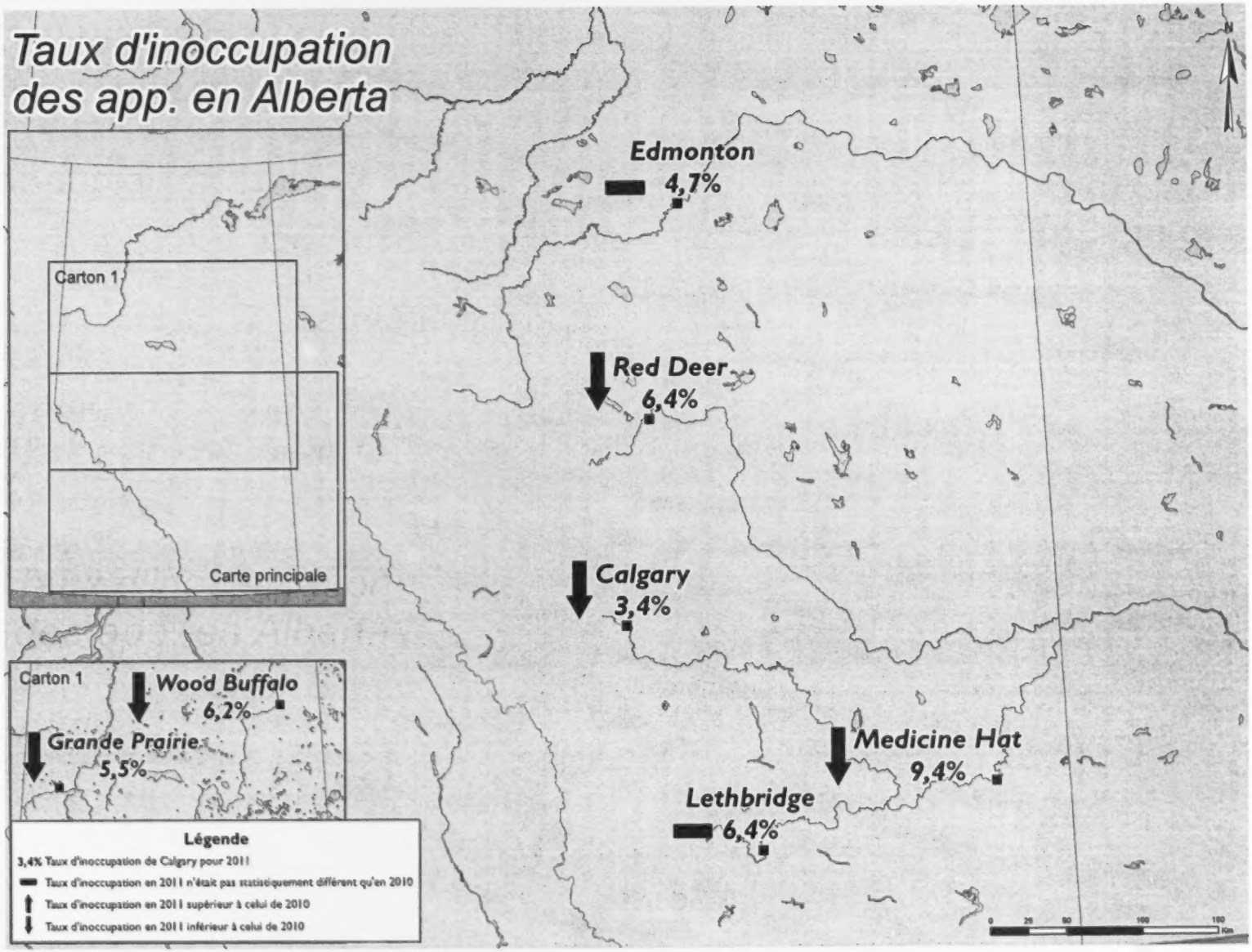
Les taux d'inoccupation des appartements ont diminué dans quatre des cinq agglomérations de recensement (AR) de l'Alberta. Après avoir affiché le plus haut taux d'inoccupation de la province l'an dernier, l'AR de Grande Prairie a connu la plus forte baisse, car le pourcentage d'appartements inoccupés y est passé de 14 %, en avril 2010, à 5,5 %, au même mois cette année. Cette baisse s'explique en partie par la reprise des activités de forage. À Wood Buffalo, l'économie locale est largement tributaire des sables bitumineux; elle a donc profité de l'augmentation du cours du pétrole, tout comme le marché du travail d'ailleurs. Cette situation a donc contribué à la hausse de la demande de logements locatifs et au repli des taux d'inoccupation. Le pourcentage de logements vacants y a par conséquent régressé de sept points, puisqu'il est descendu de 13,2 %, en avril 2010, à 6,2 %, au mois correspondant de 2011. À Medecine Hat, le secteur du gaz naturel – un des moteurs de l'activité économique régionale – a subi les contrecoups du fléchissement du cours de ce combustible. Même s'il y a diminué, le taux d'inoccupation était le plus haut des cinq AR. En effet, il s'est fixé à 9,4 %, alors qu'il était de 10,7 % en avril 2010.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a augmenté de moins de 1 % dans les centres urbains de la province. Dans les immeubles neufs et anciens, il s'est alourdi de 92 $ à Wood Buffalo, puisqu'il y est monté de 2 060 $ par mois en avril 2010 à 2 152 $ en avril dernier. Cette AR a conservé le premier rang pour ce qui est des loyers pratiqués dans la province. À l'autre extrémité, on retrouve le loyer mensuel moyen de Medicine Hat, qui était le plus bas : il s'est fixé à 692 $, comparativement à 682 $ au printemps 2010.

[1] Taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements locatifs ou plus.

[2] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont définies par Statistique Canada.

[3] Dans la comparaison d'une année sur l'autre des loyers moyens, il faut tenir compte de l'âge de l'immeuble, car les loyers demandés sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les bâtiments anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2010 et celle d'avril 2011, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.


Taux d'inoccupation des app. en Alberta
Edmonton
4,7%
Red Deer
6,4%
Calgary
3,4%
Medicine Hat
9,4%
Lethbridge
6,4%
Carton 1
Carte principale
Carton 1
Wood Buffalo
6,2%
Grande Prairie
5,5%
Légende
3,4% Taux d'inoccupation de Calgary pour 2011
Taux d'inoccupation en 2011 n'était pas statistiquement différent qu'en 2010
Taux d'inoccupation en 2011 supérieur à celui de 2010
Taux d'inoccupation en 2011 inférieur à celui de 2010
N
0 25 50 100 150
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios				1 chambre				2 chambres				3 chambres +				Tous les log.			
	avr-10		avr-11		avr-10		avr-11		avr-10		avr-11		avr-10		avr-11		avr-10		avr-11	
Calgary (RMR)	5,4	d	**		4,1	b	2,7	a	6,8	c	4,0	c	**		**		5,3	b	3,4	b
Edmonton (RMR)	4,1	c	5,4	d	4,6	b	4,9	b	6,0	b	4,5	b	5,3	d	3,7	c	5,2	b	4,7	b
Brooks (AR)	12,5	a	25,0	a	8,9	c	11,6	a	7,4	a	10,4	a	**		**		8,2	a	11,1	a
Camrose (AR)	0,0	a	14,3	a	7,8	a	4,5	a	11,4	a	7,3	a	4,5	a	4,5	a	9,9	a	6,4	a
Canmore (AR)	**		**		0,0	a	8,4	c	4,5	a	2,3	c	0,0	a	0,0	a	2,6	a	3,9	c
Cold Lake (AR)	**		**		7,7	a	1,4	a	0,0	a	6,9	a	8,7	a	13,0	a	3,8	a	4,9	a
Grande Prairie (AR)	20,5	a	1,6	a	9,6	a	2,2	a	14,7	a	6,9	a	29,6	d	11,3	d	14,0	a	5,5	a
High River (V)	a.l.u.		a.l.u.		4,6	a	8,8	c	7,5	a	2,7	a	0,0	a	0,0	a	5,7	a	4,5	b
Lacombe (V)	**		**		4,5	a	3,1	a	14,5	a	15,9	d	0,0	a	0,0	a	11,4	a	11,7	c
Lethbridge (AR)	**		**		6,5	c	7,6	a	5,4	c	5,7	a	**		4,9	d	5,8	b	6,4	a
Medicine Hat (AR)	19,6	d	7,8	b	5,8	a	6,6	a	13,3	a	11,1	a	8,2	a	8,6	a	10,7	a	9,4	a
Okotoks (AR)	**		**		**		**		**		**		12,5	a	6,3	a	4,3	a	6,4	a
Red Deer (AR)	**		8,4	c	8,7	b	4,2	b	9,3	b	7,9	a	5,5	d	3,8	c	8,7	a	6,4	a
Strathmore (V)	**		**		**		**		8,3	b	6,3	a	20,5	d	7,7	a	10,4	a	6,5	a
Sylvan Lake (V)	**		**		**		0,0	a	0,0	c	27,0	a	0,0	a	0,0	a	0,0	c	22,1	a
Wetaskiwin (AR)	**		**		6,5	a	5,2	a	7,1	a	5,2	b	**		**		6,8	a	5,1	b
Wood Buffalo (AR)	12,5	a	4,2	a	14,4	a	6,6	a	13,3	a	6,3	a	7,3	a	4,0	a	13,2	a	6,2	a
Alberta, centres de 10 000+[2]	**5,0**	**c**	**5,1**	**c**	**4,9**	**a**	**4,2**	**a**	**7,2**	**a**	**5,1**	**a**	**5,6**	**c**	**4,6**	**c**	**6,0**	**a**	**4,7**	**a**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11
Calgary (RMR)	665 b	687 a	891 a	884 a	1 082 a	1 040 a	1 054 b	1 056 b	970 a	951 a
Edmonton (RMR)	712 a	731 a	838 a	852 a	994 a	1 029 a	1 132 a	1 224 a	911 a	930 a
Brooks (AR)	486 a	526 a	658 a	664 a	781 a	761 a	762 b	694 b	751 a	733 a
Camrose (AR)	581 a	571 a	653 a	646 a	771 a	799 a	883 a	842 a	733 a	751 a
Canmore (AR)	**	**	797 a	780 a	995 a	945 a	1 033 a	1 174 b	938 a	915 a
Cold Lake (AR)	**	**	946 a	980 a	1 086 a	1 134 a	1 156 a	1 153 a	1 027 a	1 065 a
Grande Prairie (AR)	638 a	636 a	728 a	723 a	851 a	866 a	929 a	927 a	808 a	815 a
High River (V)	a.l.u.	a.l.u.	667 a	718 a	791 a	826 a	856 a	**	760 a	790 a
Lacombe (V)	**	**	631 a	630 a	745 a	755 a	844 a	828 a	720 a	722 a
Lethbridge (AR)	539 b	533 b	710 a	747 a	843 a	859 a	870 b	920 a	792 a	805 a
Medicine Hat (AR)	544 a	540 a	571 a	591 a	682 a	692 a	791 a	780 a	649 a	659 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	945 a	1 017 a	833 a	941 a
Red Deer (AR)	595 b	584 a	708 a	702 a	840 a	820 a	946 a	912 a	787 a	767 a
Strathmore (V)	**	**	**	**	850 a	848 a	991 a	884 a	860 a	839 a
Sylvan Lake (V)	**	**	568 b	618 a	692 a	819 a	779 a	751 a	683 a	790 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	648 a	638 a	780 a	796 a	**	**	739 a	749 a
Wood Buffalo (AR)	1 397 a	1 441 a	1 706 a	1 727 a	2 060 a	2 152 a	2 410 a	2 357 a	1 968 a	2 020 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	**694 a**	**714 a**	**856 a**	**862 a**	**1 023 a**	**1 029 a**	**1 117 a**	**1 167 a**	**937 a**	**941 a**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en avril 2011 selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios			I chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total
Calgary (RMR)	**		1 147	472	a	17 321	607	c	15 313	**		1 541	1 188	b	35 321
Edmonton (RMR)	228	d	4 190	1 370	b	28 129	1 069	b	23 548	95	c	2 563	2 762	b	58 431
Brooks (AR)	2	a	8	18	a	153	50	a	482	**		40	76	a	683
Camrose (AR)	1	a	7	14	a	310	49	a	670	1	a	22	65	a	1 009
Canmore (AR)	**		**	2	c	25	1	c	45	0	a	9	3	c	81
Cold Lake (AR)	**		**	2	a	142	12	a	174	3	a	23	17	a	344
Grande Prairie (AR)	2	a	122	21	a	944	130	a	1 882	17	d	147	169	a	3 095
High River (V)	a.l.u.		a.l.u.	5	c	59	3	a	116	0	a	10	8	b	185
Lacombe (V)	**		**	2	a	68	26	d	164	0	a	13	29	c	250
Lethbridge (AR)	**		171	65	a	852	88	a	1 550	6	d	124	172	a	2 698
Medicine Hat (AR)	4	b	52	53	a	798	162	a	1 460	10	a	118	229	a	2 428
Okotoks (AR)	**		**	**		**	**		**	1	a	16	6	a	94
Red Deer (AR)	16	c	188	70	b	1 672	192	a	2 424	5	c	143	284	a	4 428
Strathmore (V)	**		**	**		**	7	a	112	3	a	39	12	a	185
Sylvan Lake (V)	**		**	0	a	30	58	a	215	0	a	16	58	a	262
Wetaskiwin (AR)	**		**	11	a	220	28	b	537	**		**	39	b	770
Wood Buffalo (AR)	2	a	48	55	a	839	117	a	1 861	7	a	176	181	a	2 924
Alberta, centres de 10 000+(2)	304	c	5 954	2 182	a	51 603	2 604	a	50 621	229	c	5 010	5 299	a	113 188

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11	avr.10	avr.11
Calgary (RMR)	**	5,3 d	6,6 b	4,6 b	8,7 b	5,5 c	4,5 d	**	7,4 b	5,2 b
Edmonton (RMR)	6,7 c	6,6 c	6,0 b	6,2 b	8,1 a	6,1 a	**	6,2 c	6,9 a	6,2 a
Brooks (AR)	12,5 a	25,0 a	10,4 c	12,2 a	8,3 a	11,6 a	**	**	9,1 a	12,3 a
Camrose (AR)	0,0 a	14,3 a	8,1 a	6,1 a	13,5 a	8,5 a	4,5 a	4,5 a	11,4 a	7,7 a
Canmore (AR)	**	**	0,0 a	8,4 c	4,5 a	2,3 c	0,0 a	0,0 a	2,6 a	3,9 c
Cold Lake (AR)	**	**	7,7 a	1,4 a	0,6 a	8,0 a	17,4 a	13,0 a	4,7 a	5,5 a
Grande Prairie (AR)	24,0 a	6,6 a	12,7 a	5,2 a	16,2 a	9,0 a	29,6 d	12,1 d	16,0 a	7,9 a
High River (V)	a.l.u.	a.l.u.	4,6 a	17,5 d	9,2 a	10,7 a	0,0 a	0,0 a	6,7 a	12,3 a
Lacombe (V)	**	**	4,5 a	6,2 a	14,5 a	15,9 d	0,0 a	0,0 a	11,4 a	12,6 c
Lethbridge (AR)	**	**	6,8 c	7,9 a	5,7 c	5,8 a	**	4,9 d	6,1 b	6,5 a
Medicine Hat (AR)	21,6 d	7,8 b	8,1 a	8,1 a	15,0 a	13,3 a	9,0 a	12,1 a	12,6 a	11,5 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	12,5 a	6,3 a	4,3 a	8,5 a
Red Deer (AR)	**	9,6 b	10,4 c	6,7 a	11,0 a	9,1 a	**	6,2 b	10,4 a	8,1 a
Strathmore (V)	**	**	**	**	9,2 a	9,8 a	20,5 d	7,7 a	10,9 a	9,2 a
Sylvan Lake (V)	**	**	**	0,0 a	0,0 c	27,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 c	22,1 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	7,0 a	5,6 a	7,5 a	5,4 b	**	**	7,2 a	5,4 b
Wood Buffalo (AR)	12,5 a	4,2 a	14,6 a	6,7 a	13,3 a	6,4 a	7,9 a	5,1 a	13,4 a	6,4 a
Alberta, centres de 10 000+(2)	**7,1 b**	**6,5 c**	**6,7 a**	**5,8 a**	**9,1 a**	**6,6 a**	**6,0 c**	**7,3 b**	**7,8 a**	**6,2 a**

[2]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.09 à avr.10	avr.10 à avr.11	avr.09 à avr.10	avr.10 à avr.11	avr.09 à avr.10	avr.10 à avr.11	avr.09 à avr.10	avr.10 à avr.11	avr.09 à avr.10	avr.10 à avr.11
Calgary (RMR)	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Edmonton (RMR)	++	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Brooks (AR)	-12,9 a	11,2 a	++	-0,1 a	2,0 c	++	**	**	++	++
Camrose (AR)	3,4 a	-1,8 a	++	++	**	++	2,5 a	-3,6 a	-2,4 c	++
Canmore (AR)	**	**	-2,2 a	**	0,2 a	**	1,9 a	6,2 a	0,7 a	++
Cold Lake (AR)	**	**	++	2,9 a	++	4,4 a	-1,3 a	-1,7 a	-0,8 a	3,9 a
Grande Prairie (AR)	**	2,7 a	++	1,2 a	++	2,3 b	++	++	++	1,6 c
High River (V)	a.l.u.	a.l.u.	-2,4 a	**	-3,8 a	6,4 c	3,1 a	**	-2,1 a	**
Lacombe (V)	**	**	-1,0 a	1,6 a	1,0 a	1,7 c	4,2 a	2,8 a	0,9 a	1,0 a
Lethbridge (AR)	**	++	++	++	4,7 d	++	**	**	4,5 d	++
Medicine Hat (AR)	9,0 b	++	0,6 b	1,3 a	++	1,0 a	1,3 a	++	++	1,0 a
Okotoks (AR)	**	**	**	**	**	**	-9,0 a	8,5 a	-4,4 a	14,6 a
Red Deer (AR)	++	++	++	++	++	-1,4 d	**	++	++	++
Strathmore (V)	**	**	**	**	**	1,9 a	**	-5,8 a	++	-0,9 a
Sylvan Lake (V)	**	**	**	0,8 a	**	1,5 a	0,4 a	-2,0 a	++	0,3 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	1,1 a	++	1,1 a	1,9 c	**	**	1,6 b	1,2 a
Wood Buffalo (AR)	++	3,7 a	-7,1 a	3,2 a	-5,3 a	**	-0,5 a	0,1 a	-5,9 a	3,2 d
Alberta, centres de 10 000+(2)	++	++	++	++	**	0,8 d	++	++	**	++

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillé .s).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène **l'Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il existe en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes d'avril 2008 et d'avril 2009. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64485_2011_B01